

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240);

Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. August 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);

B. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe ist der jeweils auf der öffentlichen Verkehrsfläche am nächsten gelegene und in der Plankarte eingetragene Höhenpunkt (Geländehöhe in Metern ü. NHN). Der obere Bezugspunkt wird bestimmt durch die Oberkante First. Die Traufhöhe wird bestimmt durch die Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

3.1. Garagen, Carports sowie Stellplätze sind nur in der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

3.2. Einschränkungen gem. § 23 (5) BauNVO sowie § 23 (1) BauNVO i.V.m. § 16 (5) BauNVO Stellplätze müssen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, der gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten Gehölzen der Arten Rotbuche, Hainbuche, Liguster, Feldahorn oder Weißdorn als Hecke zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

3.3. Dachbegrünung

Carports (überdachte Stellplätze), Garagen und Nebenanlagen mit Flachdächern bzw. flachgeneigten Dachflächen, mit einer Neigung bis einschließlich 5°, sind mindestens extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen. Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig.

4. Erhalt von Bäumen sowie Pflanzbindung gem. § 9 (1) 25 BauGB

4.1. Bindung für den Erhalt von Bäumen

Der standortgerechte, heimische Gehölzbestand ist fachgerecht zu erhalten. Auf dem Baugrundstück ist die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe der in- und außerhalb des jeweiligen Grundstücks stockenden erhaltenswerten standortgerechten Bäume so zu erhalten, so dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzbereich gilt der in der Plankarte festgesetzte eingemessene Kronentraufbereich zuzüglich 1,5m Schutzabstand (siehe DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2022, einsehbar in der Stadtverwaltung, FB Stadtplanung). Zaunanlagen sind zulässig, soweit diese jeweils Stamm und Wurzelwerk der Bäume nicht beeinträchtigen. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind. Abgängiger Bestand ist gleichartig zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Einzelbäume: mind. 0,2 m in 1,0 m Höhe.

4.2. Anpflanzfläche

Die Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit standortgerechten Gehölzen der Arten Rotbuche, Hainbuche, Liguster, Feldahorn oder Weißdorn als Hecke oder Gehölzstreifen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.3. Private Grünfläche

In der privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen und sonstige Versiegelungen unzulässig. Sie ist als Grünfläche oder Beet zu begrünen. Kies- oder Schotterflächen sind nicht zulässig.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Bauvorschriften) gemäß § 89 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. Äußere Gestaltung – bauliche Anlagen

1.1. Dachform

Die Dachform für die Hauptgebäude ist in der Plankarte festgesetzt. In dem Wohngebiet (WA) sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Ne-

bengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen sowie Flachdächer zulässig. Carportanlagen sind mit Flachdächern zu versehen.

1.2. Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig. Der Abstand zwischen Dachauf-/vorbauten sowie Dacheinschnitten und Ortgang muss jeweils mindestens 1,5 m betragen (Bestimmung des Ortgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand). Die Firstoberkante von Nebendächern muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen. Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel, Erker, Dacheinschnitte (Loggien) etc. dürfen in ihrer Gesamtlänge 1/2 der jeweiligen Trauflänge/Gebäudeseite nicht überschreiten (gemessen in der breitesten Ausdehnung in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet).

1.3. Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind für geneigte Dächer nur Dachziegel/-steine in den Farbtönen von naturrot bis rotbraun (RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013 und 3016) und von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7106 anthrazitgrau) zulässig. Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachziegel/-steine sind unzulässig.

1.4. Solaranlagen

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) sind ausdrücklich zulässig. Die auf den geneigten Dachflächen der Hauptbaukörper montierten Solaranlagen sind mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen.

2. Einfriedungen, Abfallbehälter

2.1. Einfriedungen

Grundstücke sind heckenartig mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (Hecken) der Sorte: Rotbuche, Hainbuche, Liguster, Feldahorn oder Weißdorn einzufrieden und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Die Mindesthöhe für diese Hecken, die an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, beträgt 1,2 m. Die öffentlichen Verkehrsflächen dürfen durch den Bewuchs der angrenzenden Hecken nicht beeinträchtigt werden. Notwendige Ein- und Ausfahrten sowie Durchgänge sind zulässig. Zusätzlich können Drahtflechtzäune oder Stabgitterzäune (ohne Sichtschutz) in maximal gleicher Höhe errichtet werden.

Alle anderen Arten von Einfriedungen in jeglicher Form wie Mauern, Gabionen, Holzzäune, Stabgitterzäune mit Sichtschutz und Betonfertigelemente sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

2.2. Abfallbehälter

Standplätze für Abfallbehälter, sowie Standorte von Trafostationen, sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen; eine Kombination mit begrünten Holz- und Rankgerüsten ist zulässig.

3. Stellplätze, Garagen- und Carportanlagen und versickerungsfähige Flächen

3.1. Stellplatzzufahrt

Je Baugrundstück ist maximal eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 4,5 m zulässig.

3.2. Sammelstellplätze

Oberirdische Sammelstellplätze mit 4 oder mehr offenen Stellplätzen (ohne Carports) sind mit

mindestens 1 standortgerechten, heimischem, dem Stadtklima angepassten Laubbaum (Hochstamm, Baumarten wie z. B. Feldahorn, Hainbuche, Vogelbeere, Amberbaum, Lederhülsenbaum, Hopfenbuche) mit einem Stammumfang von mindestens 16 -18 cm pro 4 angefangene Stellplätze zu durchgrünen. Die Bäume sind in Pflanzgruben mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum pro Baum zwischen oder unmittelbar neben den Stellplätzen anzuordnen. Sammelstellplätze mit 4 oder mehr offenen Stellplätzen sind zudem mit einer umlaufenden standortgerechten Laubhecke der Arten Rotbuche, Hainbuche, Liguster, Feldahorn oder Weißdorn einzufrieden und dauerhaft zu erhalten, sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Garagen- und Carportanlagen sind mit Flachdächern oder flachgeneigten Dachflächen zu versehen.

Befestigte, befahrbare Fahrbahnflächen und PKW-Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen mit einem mittleren Abflussbeiwert von kleiner 0,4 (z. B. Schotterrasen, lockerer Kiesbelag, Verbundsteine mit Sickerfugen, Rasengittersteine) auszubilden. Sonderstellplätze z. B. für Menschen mit Behinderungen können auch mit anderen Materialien angelegt werden. Eine Ausnahme von der Versickerungsfähigkeit kann erteilt werden, soweit die Stellplätze auf Flächen erstellt werden, deren Bodenbeschaffenheit oder deren Untergründe einer Wasserdurchlässigkeit entgegenstehen.

4. Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind unter Verwendung von standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern strukturreich zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Stein- bzw. Schotterschüttungen sind unzulässig.

D. Zur Beachtung / Hinweise

1. Dem Bauantrag ist ein **Freiflächengestaltungsplan** beizufügen, der vorab mit dem Fachbereich Stadtplanung sowie dem Fachbereich Grünflächen der Stadt Gütersloh abzustimmen ist.
2. Die **Berücksichtigung ökologischer Belange** wird ausdrücklich empfohlen (insbesondere Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken und Baustoffe, naturnahe Wohnumfeldgestaltung, Beachtung der Artenschutzbelange bei Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen etc.).
Zur Bepflanzung der Grundstücke sind möglichst standortgerechte, heimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden.
Dach- und Fassadenbegrünungen werden besonders für Nebenanlagen ebenfalls ausdrücklich empfohlen.
3. Bei **Bodeneingriffen** können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz

24a,33609 Bielefeld, Tel.:0521 52002-50; Fax:0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen.

Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSChG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSChG NRW).

4. Im Plangebiet sind keine **Altlasten** registriert. Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (untere Abfallwirtschaftsbehörde, Telefon: 05241 / 85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.
5. Für das Plangebiet besteht ein Verdacht auf **Kampfmittel** bzw. Bombenblindgänger. Es ist davon auszugehen, dass eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben auf Kampfmittel erforderlich ist. Für weitere Maßnahmen ist eine Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst und dem Fachbereich Ordnung der Stadt Gütersloh erforderlich. Es gilt grundsätzlich, dass die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen sind und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen ist, wenn bei Durchführung von Tiefbauarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten.
6. Soweit vorhandene Gebäude abgerissen oder vorhandene Bäume entfernt werden, ist eine Prüfung auf **Vorkommen von Fledermäusen, Höhlen- und Gebäudebrütern** vorzusehen. Bis auf Ausnahmen ist das Entfernen von **Vegetation** (z. B. Bäume, Sträucher, Fassadenbegrünungen) im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September verboten. Soweit Baumbestand beeinträchtigt oder beseitigt wird, ist zu prüfen, ob die städtische **Baumschutzsatzung** betroffen ist.
7. Die **Stellplatzsatzung** der Stadt Gütersloh ist zu beachten.
8. Die zulässigen **Höhen baulicher Anlagen** werden in Meter über Normalhöhennull festgesetzt (NHN, Höhensystem DHHN2016). Für die Nachvollziehbarkeit sind die derzeit vorhandenen Geländehöhen im Plangebiet ermittelt worden.

Die festgesetzten Höhen ergeben sich wie folgt (beispielsweise):

	Festgesetzte Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN	Angenommene Bezugshöhe in Meter über NHN	Höhe baulicher Anlagen über angenommener Bezugshöhe
Traufhöhe	109,00	102,037	7 m
Firshöhe	112,00	102,037	10 m